

# 五龙汇 R22020 地块项目功能区一营销分销 服务项目

## 招标文件 (资格后审)

采购单位：南通盛和五水置业有限公司

代理机构：南通海纳工程咨询有限公司

日期：2025 年 4 月 16 日

# 目录

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 项目需求

第四章 评审方法和程序

第五章 合同授予

第六章 质疑与投诉

第七章 投标文件组成

第八章 投标响应相关格式及文件

# 第一章 招标公告

五龙汇 R22020 地块项目功能区一营销分销服务项目已经由有关部门批准建设，资金来源为企业自筹资金。现邀请合格的潜在投标人参加本项目公开招标活动。

一、项目名称：五龙汇 R22020 地块项目功能区一营销分销服务项目

二、项目需求说明：

1、项目概况

为规范公司分销渠道投标人的选用，培育可长期合作的分销渠道投标人，现拟通过公开招标方式确定投标人。具体技术要求详见项目需求。

2、服务期限：中标之日起至 2025 年 7 月 31 日。

3、服务内容：投标人具备房地产经纪等从事房地产销售的能力，充分利用自身资源开发意向客户，推荐客户成交，获得服务费；根据项目提供的项目资料，进行渠道整合、宣传等居间服务活动。

4、招标控制价：

序号	套数	单套佣金控制价（%）
1	月成交 1-7 套（含）	2.6
2	月成交 8 套及以上	2.9

三、投标单位资格要求

1、须为中华人民共和国境内合法经营、具有独立法人资格的企业。具备完成本项目的能力。

2、信誉要求：企业信誉良好，具有专业精神及积极的服务意识，近三年以来在经营活动中无重大违法记录，未被有关部门禁止或限制承接业务的记录，无严重法律纠纷；

3、投标人自 2022 年 4 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担过房地产企业分销渠道合作项目，需提供有效的合同且合同证明材料中必须能明确体现房地产企业分销内容；

4、本项目不接受任何形式的联合体投标；

5、符合相关法律、法规规定的其他要求。

具体详见本招标文件资格审查合格标准及《第八章投标响应相关格式及文件》中的要求。

请投标人认真对照资格要求，如不符合要求，无意或故意参与投标的，所产生的一切后

果由投标人承担。对提供虚假材料的响应投标人作无效标处理，并报由有关部门处理。

**【特别提醒】**单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参与同一采购项目相同标段的采购活动；如发现投标人递交的资格后审材料有弄虚作假行为，该投标人将记入不良记录，并上报有关部门，如已中标，采购人有权取消其中标资格，并由该投标人承担由此带来可能的一切责任和损失。

#### 四、投标文件的获取

本项目投标人的资格审查采用资格后审方式，招标人不组织投标人对项目现场的集中踏勘和投标预备会。凡有意参加投标者，可按以下方式获取招标文件：

本次招标在南通沿海开发集团有限公司官网（<http://www.ncd-group.com/>）、江苏省招标投标公共服务平台（<https://www.jszbtb.com/#/newindex>）同步发布，招标文件的澄清、修改、补充等内容均以在南通沿海开发集团有限公司官网上发布的内容为准，修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。有意愿参与本项目投标的单位，请于**2025年4月25日14时00分前**缴纳招标文件服务费，缴纳完成后登录南通沿海开发集团有限公司官网下载招标文件及构成招标文件的其他材料（如有），电子招标文件与纸质招标文件具有同等法律效力。

投标人递交投标文件时需同时携带以下资料到场核查（无需密封），否则其投标文件将被拒绝：

- （1）投标人的法定代表人或其委托代理人（如有授权）必须携带本人身份证原件；
- （2）法定代表人身份证明或授权委托书（如有授权）复印件（加盖单位公章）；
- （3）招标文件服务费转账记录复印件（加盖单位公章）；

**招标文件服务费缴纳方式：转账（公对公）**

户名：南通海纳工程咨询有限公司

开户银行：工行江苏南通人民路支行

账号：1111821209000018797

注：（1）转账必须备注项目名称+费用类别+投标单位名称，如“\*\*\*\*项目+招标文件服务费+\*\*\*\*单位”（备注受字数限制，可简写，关键性信息需体现）。

（2）若需开具发票（发票为电子票），需从投标人基本账户汇至以上账户，若未按要求备注相关信息，则视为投标人放弃开票。

招标文件收取费用为人民币300元/投标人，售后不退，由投标人按规定向招标代理缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付3000元作为项目代理费用（费用由中标单位均摊），若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

电子发票获取：登录“国家税务总局”→“纳税服务”→“网上办税”→“我要办税”→“发票使用”→“发票查询统计”→“全量发票查询”→“查询类型”勾选“取得发票”→“对方纳税人名称”栏中输入南通海纳工程咨询有限公司。

## 五、提交投标文件截止时间及开标时间和地点

5.1 投标文件递交截止时间为2025年4月25日14时00分前（北京时间）；

5.2 本项目开标时间：2025年4月25日14时00分（北京时间）；

5.3 投标文件递交地点（同开标地点）：南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室，如有变动，另行通知。逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

## 六、投标保证金

本项目不设投标保证金。

## 七、发布公告的媒介

“南通沿海开发集团有限公司官网（<http://www.ncd-group.com/>）”是本工程招标公告、中标公示等招标信息约定的公开发布媒介。

所有信息资料在网站上一经公布，视为投标人已知悉并且按要求进行了修改，招标人无需采取其他方式另行通知。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后网上发出的文件为准。否则，由此引起的损失及责任由投标人自行承担。

九、评标办法：综合评分法，具体详见第四章评标办法。

## 九、联系方式

采购单位：南通盛和五水置业有限公司

采购单位联系人：徐先生                      联系电话：13921461620

招标代理机构：南通海纳工程咨询有限公司

地址：南通市启瑞广场主楼 16 楼

联系人：杨工                      联系电话：0513-69892752                      邮箱：962928889@qq.com

2025 年 4 月 16 日

## 第二章 投标人须知

### 一、说明

1、本招标文件仅适用于南通盛和五水置业有限公司的公开招标活动。

2、公开招标活动及因本次招标产生的合同受中国法律制约和保护。

3、招标文件的解释权属于采购人。

4、潜在投标人如对招标公告、招标文件等存在前后矛盾，部分条款说明不清、存在歧义、违反相关法律法规，存在限制性条款等有疑问的，请于**2025年4月21日17时前**以书面形式提出询问（**文件发送至邮箱 962928889@qq.com**），招标人予以解答，投标人自行查看。对迟于上述时间要求而来的澄清要求，招标人或招标代理机构可以不予答复。

在开标截止时间前，投标人未以书面、电子文件形式提出疑问（质疑）的，视为投标人接受招标公告、招标文件所注全部条款。开标后投标人再对招标公告、招标文件等提出质疑或投诉的，招标人有理由不予受理，由此引起的损失由投标人自行承担。

5、投标人应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其投标将被拒绝，投标人自行承担责任。

### 二、招标文件的补充说明、澄清、修改、答疑

1、采购人有权对发出的招标文件进行必要的补充说明、澄清或修改。招标文件发布后，采购人确需对招标文件进行修改的，采购人将在提交首次投标文件截止之日2日前，在原有发布招标公告的网站发布补充公告，不足2日的，应当顺延提交首次投标文件截止之日。

2、凡涉及招标文件的补充说明、澄清或修改，均以南通沿海开发集团有限公司官网（<http://www.ncd-group.com/>）发布的信息为准。

3、采购人对招标文件的补充说明、澄清或修改，将构成招标文件的一部分，对投标人具有约束力。

4、除非采购人对招标文件作出澄清、修改及补充，投标人对涉及招标文件的任何推论、理解和结论所造成的结果，均由投标人自负。

5、采购人视情组织答疑会。

### 三、投标文件的组成

1、投标文件由：资格审查标、技术标、商务标三部分组成。

## **2.1 资格审查标（不得出现技术标、商务标）**

- （1）评标办法资格审查标涉及的相关证明材料；
- （2）投标人认为必要的其他资料。

## **2.2 技术标（不得出现商务标）**

- （1）评标办法技术标涉及的相关证明材料；
- （2）投标人认为必要的其他资料。

## **2.3 商务标**

- （1）投标报价函（格式详见第八章投标文件格式）；
- （2）投标人认为必要的其他资料。

**注：**（1）为方便评委评审，请投标人按评标办法中所涉及的事项顺序进行编制，可以补充相关材料；

- （2）以上证明材料为原件复印件的均需加盖单位公章。

## **四、投标文件的编制要求**

1、本项目投标文件由资格审查文件、技术标、商务标三部分组成。

2、纸质投标文件由资格审查文件、技术标、商务标三部分组成。资格审查文件，壹式 叁 份，其中正本 壹 份，副本 贰 份，并分别标注；技术标，壹式 叁 份，其中正本 壹 份，副本 贰 份，并分别标注；商务标，壹式叁份，其中正本 壹 份，副本贰份，并分别标注。

3、投标人可将投标文件正副本统一密封于一个密封袋。如正本和副本分别密封的，应在封袋上标明正、副本字样。

4、资格审查文件、技术标、商务标三部分，必须分袋分别密封，并在封袋上加盖投标人单位公章和单位法定代表人章，另须在封袋上标明“资格审查文件”、“技术标”、“商务标”，同时还要写明项目名称及投标人名称。

5、所有投标文件的密封袋上均应加盖投标人公章和法定代表人印章。投标人未按上述规定提交投标文件，其投标文件将被拒绝，并退还给投标人。

6、投标文件正、副本不一致时，以正本为准。投标文件正本须用不能擦去的墨水书写或打印，投标文件副本可以复印，其正、副本都应统一用 A4 纸装订成册。

7、投标文件应使用招标文件所提供的投标文件格式，如不够用时，投标人可按同样格式

自行编制和扩展。

8、投标人不得以他人名义投标，也不得利用伪造、转让、无效或者租借的资质证书参加投标。

9、投标文件不得行间插字、涂改、增删，如修改错漏处，须经投标人法定代表人或授权委托人签字并加盖公章。

## **五、投标文件的有效期**

1、从投标文件接收截止之日算起，45 日历天内投标书应保持有效。有效期短于这个规定期限的，投标将被拒绝。

2、如果出现特殊情况，招标人在原定投标有效期内，可要求投标人将投标有效期延长一段时间。这种要求和投标人的答复应以书面方式进行。投标人可以拒绝这种要求并有权收回投标保证金。同意延期的投标人，不得修改其投标文件的实质性内容，但需要将其投标保证金延长相同的时间。在延长的投标有效期内，本须知关于投标保证金的退还与不予退还的规定仍然适用。

## **六、投标费用**

1、本项目为固定单价合同。本项目不接受任何有选择的报价。

2、投标报价均以人民币为报价的币种。

3、报价表必须加盖投标人公章且必须经法定代表人或授权人签字或盖章。总价和明细价的大小写金额必须一致，若有差异，以大写为准。

4、投标文件中涉及大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。

5、招标文件服务费为 300 元/投标人，售后不退，由投标人按规定缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

6、中标单位中标后需向代理单位支付 3000 元作为项目代理费用（费用由中标单位均摊），若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

## **七、投标保证金**

本项目不设投标保证金

## **八、投标文件递交**



投标人必须在规定的时间将投标文件递交至招标公告中规定地点。

## **九、未尽事宜**

其他有关法律法规的规定执行。

## 第三章 项目需求

请投标人在参与投标时仔细研究项目需求说明。

为规范南通盛和五水置业有限公司分销渠道投标人的选用，现拟通过公开招标方式确定投标人。

### 一、服务内容及要求

投标人具备房地产经纪等从事房地产销售的能力，充分利用自身资源开发意向客户，推荐客户成交，获得服务费；根据项目提供的项目资料，进行渠道整合、宣传等居间服务活动

### 二、服务期

服务期限：中标之日起至 2025 年 7 月 31 日。

## 第四章 评审方法和程序

### 一、招标人组织开标

由招标人委托代理机构在开启投标文件前组织成立评审小组，成员由招标人代表和有关专家依法组成。

**二、评标委员会成员构成：**由 5 人或以上单数的评审专家共组成，对投标文件进行审查、质疑、评估、比较。评委会按照公平、公正、择优的原则进行独立评标。

评委会对投标人的投标资格及有关资质是否符合要求，进行审查后进入评审环节。

#### （一）评审内容

- 1、要求的保证金是否已提供；
- 2、投标资格是否符合；
- 3、投标文件是否完整；
- 4、投标文件是否恰当地签署；
- 5、是否作出实质性响应（是否有实质性响应，只根据投标文件本身，而不寻求外部证据）；
- 6、是否有计算错误。

#### （二）评标及定标小组职责

1. 负责依据招标文件、本评审原则与程序对投标文件进行客观公正的评审；负责评审过程中的质疑；根据评审标准及答疑结果对投标人的投标文件进行评审；编写评审报告。

2. 负责依据招标文件、商务标评审原则与程序对投标文件进行客观公正的评审，确定入围企业。

#### （三）招标人派出监督专员负责监督招标、评定标全过程。

#### （四）招标、评定标全过程的会务工作由盛和房产负责。

#### （五）相应的规定

- 1、如果单价汇总金额与总价金额有出入，以单价金额计算结果为准；
- 2、单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准；
- 3、正本与副本有矛盾的，以正本为准；
- 4、若文件大写表示的数据与数字表示的数据有差别，以大写表示的数据为准。
- 5、投标文件规格幅面及正文字体按招标文件要求设置。附件表格文字可以根据内容自行

调整字体大小。

### 三、变更为其他方式招标的情形

投标截止时间出现：参加投标的单位不足 3 家的，或评标中出现符合专业条件的投标人或对招标文件作实质响应的投标人不足 3 家如下情形时，招标任务取消。

### 四、评标方法

本次招标采用“综合评分法”确定中标单位。招标流程包括资格审查、技术标评审及商务标评审三个环节，招标人依据沿海集团评标办法成立评审小组负责评标工作。

#### （一）、资格审查

评审小组先对投标文件的“资格审查文件”进行评审，只有通过资格审查的参选单位才有资格进入“技术标评审、商务标评审”环节。

#### （二）、技术标评审

1. 本项目采用评分制，技术标和商务标评审总分为 100 分。评审小组按照评审标准对投标人技术标、商务标材料进行评审，评审完成后，形成综合总得分。

2. 各投标人资格审查通过后方能进入技术标、商务标的评选。若通过资格审查的投标人少于三家，则不再进行评选。

#### 资格审查合格标准

序号	评审内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	投标人的法人营业执照	须为中华人民共和国境内合法经营、具有独立法人资格的企业。具备完成本项目的能力。	营业执照复印件并加盖单位公章
2	法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书	法定代表人参加投标响应的，必须提供法定代表人身份证明的原件；非法定代表人参加投标响应的，除须提供法定代表人身份证明书原件外，还须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件。	检查有效性，格式见第八章
3	投标人业绩	投标人自 2022 年 4 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担过房地产企业分销渠道合作项目，需提供有效的合同且合同证明材料中必须能明确体现房地产企业分销内容	须提供 1 份有效的合同复印件并加盖单位公章，且合同中需明确体现房地产企业分销内容。
4	投标响应函	投标响应函	检查有效性，格式见第八章

5	无重大违法记录声明 函	无重大违法记录声明函	检查有效性，格式见第八章
注：1、提供以上所有资料为原件复印件的，需清晰可见且复印件均需加盖投标单位公章的复印件； 2、上述任一条不符合要求，则资格审查不通过。			

### （三）、技术标评审（40 分）

1、计算得分汇总各评委打分取平均值作为投标人的技术标得分。

2、技术标评审细则：

序号	评分类别	评分细则	分值
1	企业综合实力	根据投标人的企业综合实力（包括门店数量、房地产分销合作经验），综合评分排名顺序，最低要求加盟或自营门店数量 3 家得 6 分，另每额外提供一个加 2 分，本小项最高得 20 分	20
2	房地产分销合作经验	投标人 2022 年 4 月 1 日至今（以合同签订时间为准）承担过房地产项目分销渠道合作业绩，每提供一个合同加 2 分，最高得 20 分。提供有效的合同复印件，并加盖单位公章。	20

### （四）商务标评审（60 分）

1、各投标人的投标报价低于各分项最高限价的为有效报价，高于或等于各分项最高限价的投标报价为无效报价，作废标处理。以投标单位有效投标报价的**次低价**作为评标基准价。

2、（1）月成交 1-7 套（含）（30 分）：有效的投标报价等于评标基准价的报价得 30 分，投标报价相对评标基准价每上浮 1%扣 0.5 分，每下浮 1%扣 0.3 分；（不足 1%的，采用插入法，偏离率及分值计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入）。

（2）月成交 8 套及以上（30 分）：有效的投标报价等于评标基准价的报价得 30 分，投标报价相对评标基准价每上浮 1%扣 0.5 分，每下浮 1%扣 0.3 分；（不足 1%的，采用插入法，偏离率及分值计算结果均保留两位小数，第三位四舍五入）。

3、按评审综合总得分（总得分=技术标得分+商务标得分）由高到低排名，选取中标合作单位。

（1）有效投标人数量 $\geq 3$ 家且 $\leq 6$ 家时，则淘汰最后一名，选取其余所有单位为中标合作单位；

（2）有效投标人数量 $> 6$ 家且 $\leq 8$ 家时，则淘汰最后两名，选取其余所有单位为中标合作单位；

（3）有效投标人数量 $> 8$ 家时，则选排名前 8 家单位为中标合作单位。

4、中标价：取各中标合作单位的投标报价平均值。

## **五、确定中标单位**

1、招标人根据评标情况制定书面的定标报告，确定中标合作单位人选。

2、在招标有效期内，招标人将中标结果在招标人网站公示，公示期为3日，公示期无异议后开始发放成交通知书。

## **六、出现下列情形之一的，作无效标处理**

- 1、投标文件未按规定要求编制、签署、盖章及主要资料不齐全的；
- 2、投标文件的资料有虚报或者谎报的；
- 3、不具备招标文件规定的资格要求的；
- 4、投标文件有重大漏项或重大不合理的；
- 5、项目技术、方案不满足项目需求中的要求，有重大偏离或保留的；
- 6、不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性响应要求的；
- 7、评标小组依据法律法规可以认定为无效投标的其他情况；

## **七、出现下列情形之一的，作废标处理**

- 1、投标人的报价等于或超出了采购预算（招标控制价），采购单位不能支付的；
- 2、因情况变化，不再符合规定的采购方式所适用情形的；
- 3、出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 4、因重大变故，采购任务取消的；
- 5、评标小组依据法律法规可以认定为废标的其他情况。

## **八、成交通知**

《成交通知书》一经发出，采购单位改变成交结果，或者中标人放弃成交的，各自承担相应的法律责任。《成交通知书》是采购合同的组成部分。

## 第五章 合同授予

一、中标人的履约保证金（如有）须在成交通知书发出 7 个工作日内汇入招标人账户，中标人凭成交通知书及履约保证金缴费证明（如有）30 日内与招标人签订合同。所签合同不得对招标文件作实质性修改。招标人不得向中标人提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离招标文件实质性内容的协议。

二、若中标人不能按以上规定执行，招标人将有充分的理由认为中标人放弃中标项目和签订合同的权利，给招标人造成损失的，还应当予以赔偿。

三、中标人出现违约情形，应当及时纠正或补偿；造成损失的，按合同约定追究违约责任；发现有假冒、伪劣、走私产品、商业贿赂等违法情形的，应由招标人移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。

四、不响应付款方式的，视同响应文件无效，按无效响应文件处理。

# 合同

\_\_\_\_\_项目合同

合同编号：

甲 方：\_\_\_\_\_

乙 方：\_\_\_\_\_

签 订 日 期： 二〇 年 月 日



甲方：

法定代表人：

联系地址：

乙方：

法定代表人：

联系地址：

依据《中华人民共和国民法典》以及其他相关法律、法规、规章等规定，甲、乙双方在平等协商的基础上，就乙方向甲方提供九里云和项目（以下简称该项目）销售渠道服务事宜，达成本合同，以资共同遵守。

### **第一条 双方声明**

1. 甲、乙双方声明：双方是在中国正式成立和登记的法人，有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围内行事的法律能力。
2. 甲、乙双方保证：有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。
3. 甲方保证：对本项目拥有合法的销售权利及销售所需相关法律文件。
4. 甲方承诺：乙方为该项目渠道服务合作商。

### **第二条 项目基本情况**

1. 项目推广名称：
2. 项目位置：
3. 物业类型：住宅
4. 销售范围：

### **第三条 服务内容及服务期限**

#### **1. 服务内容**

双方确认，在本合同履行期间内，乙方应根据甲方要求完成如下工作：

- 1) 充分利用自身资源开发意向客户，协助甲方完成客户资源导入；
- 2) 根据甲方提供的项目资料进行项目宣传、推广；
- 3) 根据甲方要求进行或配合甲方与推荐客户进行谈判、协助客户签约；

#### **2. 服务期限**

- 1) 本合同服务期限自      年    月    日-2025 年 7 月 31 日。
- 2) 本合同服务期限届满前 15 日，双方若协商一致续约的，应另行签署相关合同。
- 3) 甲方可发函随时终止本次合同。

### **第四条 销售价格**

1. 该项目房屋定价权属于甲方，房屋销售价格不得高于备案价且最终以甲方与推荐客户签署的商品房买卖合同上所载价格为准。
2. 甲方如变更正在执行的价格或者销售政策，应在新价格或者政策执行日的前三个工作日，书面告知乙方，乙方在收到书面通知后应予执行。如因甲方原因未及时通知乙方变更的，乙方有权继续按照原价格进行销售推广，由此产生的损失由甲方自行承担。

## **第五条 推荐客户确认制度**

1. 乙方带领推荐客户参观项目前须提前 30 分钟向甲方进行客户身份确认。报备推荐客户，由甲方工作人员推送的“经纪人中心”，注册为“中介公司”后将推荐客户的信息（内容为客户姓氏、电话前三后四）在“推荐客户”中进行报备，报备成功后再将推荐客户的信息（内容为客户姓氏、电话前三后四）发给甲方销售内勤和销售经理，由甲方统一对推荐客户进行客户登记和接待分配。客户到现场，当日甲乙双方签署《九里云和项目“推荐客户”信息确认单》（见附件一），以便于双方核对、确认。
2. 乙方介绍的客户必须满足以下条件才可被确认为有效：
  - 1) 该客户到访项目，以登记客户系统中到访登记为准，若乙方在报备客户前甲方自有客户系统中已存档则属于甲方客户（含直系亲属，包括父母、子女、夫妻），此报备无效，对于无效客户，甲方须向乙方提供相关证明文件（甲方客户管理系统截图证明，含客户上一次到访时间）。  
如甲方在该组客户成交后发现该组客户的直系亲属（父母、子女、夫妻）的到访时间早于该组客户到访时间，则甲方可判定该组客户非乙方有效客户，如已发放该客户购买房源对应佣金，乙方需全额退还该笔佣金。
  - 2) 如该客户与甲方其他合作公司客户重复，不算带看成功。客户带看以甲方书面带看确认单为准。
  - 3) 乙方报备客户至甲方后需积极邀约至甲方项目案场，客户归属于任意一方第一时间约至项目到访的人员或者公司。
3. 合作期间推荐客户保护期为自客户首次到访之日起的【60】个工作日。自乙方录入客户系统或填写《九里云和项目“推荐客户”信息确认单》之日起的【60】个工作日内甲方不得再行确认该客户为其他销售方的客户。超过保护期的客户，乙方可重新报备带看。（如遇本合同终止，不影响客户保护期为【60】个工作日的约定，合同终止之后还在保护期内的客户达到结佣条件仍算作乙方客户，甲方仍需支付乙方佣金）。
4. 甲乙双方签字确认的推荐客户，看房至最终签约为其直系亲属（父母、子女、夫妻）的，均视为该有效推荐客户。
5. 如因项目所在地房屋限购政策变动，出现推荐客户在签约时要求更名为非直系亲属的情况，甲乙双方均需配合变更并将变更后的实际签约人录入甲方客户登记系统或重新填写《客户确认单》。

## **第六条 成功销售的界定**

1. 成功销售的标准：乙方推荐客户与甲方签署草签版《商品房预售合同》即视为乙方成功销售。
2. 乙方在其客户达到成功销售标准后即制作《成销确认单》提交甲方，甲方项目负责人需于3日内在《成销确认单》上签字确认。
3. 客户退房且客户解约，甲方可在客户解约后的【10】个工作日内将解约证明文件发送至乙方并书面通知乙方退还该房屋已经支付的服务费，乙方在收到解约证明文件及书面退款通知【10】个工作日内将该套房源服务费无息退还给甲方。本合同的解除或终止不影响乙方向甲方退还房源服务费。
4. 如发生乙方向甲方退还服务费的情形，当已开具的发票进项税甲方已认证，则甲方需要配合乙方开具红字发票信息；当已开具的发票进项税甲方尚未认证，则需要将发票原件退还乙方，乙方重新开具相应金额发票。

## **第七条 服务费结算标准及结算方式**

### **1. 服务费结算**

- 1) 结算标准：乙方达到成功销售标准后，甲方需向乙方支付100%服务费。
- 2) 服务费标准：按照月度认购为准，月成交1-7套：佣金\_\_\_\_\_%，月成交8套及以上，佣金\_\_\_\_\_%。

### **2. 结算方式**

- 1) 服务费按套结算，乙方随时向甲方提交已达结算标准的服务费结算明细表，甲方须于收到结算明细表后【3】个工作日内完成对乙方报送结算金额的核对并通知乙方开具等额发票（税率为\_\_\_\_6\_\_\_\_%），甲方于收到发票后【7】个工作日内向乙方付清相应款项。
- 2) 若甲方对于服务费结算明细表中相关内容存在异议，需向乙方提供相关书面证明文件；甲方未在规定时间内完成结算金额核对的，视为甲方认可乙方的服务费结算明细表。
- 3) 若因乙方未能及时向甲方提供等额发票造成甲方未能在约定时间支付销售佣金的，甲方付款期限可相应顺延，反之则视为甲方逾期付款，应承担逾期付款违约责任，每逾期一日，甲方须向乙方支付应付未付佣金万分之【五】的违约金；逾期超过【30】日的，乙方有权解除合同。
- 4) 支付方式为银行转账、银行商业汇票，乙方的银行信息：

账户名称：

开户行：

开户行账号：

5)甲方开票信息

公司名称：南通盛和五水置业有限公司

纳税人识别号：91320600MAC37BBY80

开户行：江苏银行南通港闸支行

开户行账号：50230188000689019

## **第八条 甲乙双方的权利和义务**

### **1. 甲方的权利义务**

- 1)向乙方提供该项目销售所需之法律批文副本或复印件，并保证一切文件资料之合法性和真实性；
- 2)提供该项目之推介房源的户型平面图、交房标准、各户型销售面积及《商品房预售合同》范本等有关文件资料；
- 3)向乙方提供该项目的宣传信息，如宣传广告、境内新闻报道等；
- 4)按本合同的规定向乙方提供现行及将来进行的促销计划；
- 5)甲方有权监督乙方向推荐客户提供服务的全部过程；
- 6)由甲方财务人员负责统一收取购房方之全部购房款和定金及其他该房屋相关之款项。
- 7)甲方需提供乙方推荐客户在该项目的接待服务；
- 8)甲方有义务按合同约定按时支付乙方相应渠道服务费用。

### **2. 乙方的权利和义务**

- 1)向甲方出示营业执照、房地产经纪机构资质证书等经营资格证明原件，留存复印件，并保证提供之证明材料真实性、合法性和有效性；
- 2)应信守甲方所规定的销售价格及优惠策略，非经甲方书面授权，不得擅自承诺给购房人任何形式的折扣、优惠或者加价销售；
- 3)乙方不得擅自承诺认购者甲方审定之《商品房定购协议》《商品房预售合同》外的任何条款；
- 4)乙方及乙方向甲方提供渠道服务的人员，不得向任何人自称或者暗示自己是甲方的工作人员，不得以甲方名义向客户收取任何费用；
- 5)乙方有权整合自身渠道资源，利用自身线上资源进行项目推广并获取客户资源，推广内容需经甲方书面确认；
- 6)乙方同意，如乙方有下列情况之一，甲方有权解除合同，并追偿因乙方过失造成的经济损失（扣除佣金或进一步追偿），情节严重的予以起诉：

①擅自收取客户定金或首付款的；

②利用甲方服务代理事项，为自己牟取不正当利益的；

③违反国家或本市有关法律、法规、违背诚实信用原则，或与他人恶意串通，损害当事人利益的。

7) 甲方（开发商）授权乙方使用甲方提供的图片、数据、信息等，提供包括直接提供，和乙方自行从甲方网站、微信公众号、微博等平台下载的间接提供，甲方保证对提供的房源图片、数据、信息等享有合法权益，不侵犯其他任何第三方的知识产权和其他权利。因甲方提供的图片、数据、信息等引发的纠纷，由甲方负责处理，给乙方造成损失的，甲方应赔偿。

8) 甲方确认并同意，乙方及其关联公司有权利用 VR 技术能力对新房项目房源、样板间进行拍摄，形成 VR 样板间、VR 房源、VR 带看等产品并在平台上对外展示。乙方及其关联公司对其形成的 VR 样板间、VR 房源、VR 带看等产品享有作品著作权及其他法律法规允许范围的全部民事权利或权益，有权进行使用并进行维权。

## **第九条 合同的终止和变更**

1. 甲方因经营变化，可发函随时终止本次合同。终止前合作期内的客户在有效期内成交的仍认定为有效成交。

2. 本合同期限届满或经双方协商一致解除的，在期限届满或解除合同前已确认的乙方客户在本合同期限届满或解除之日起【60】个工作日内且在客户保护期内签订房屋认购书为有效，甲方应向乙方支付该成交客户所对应的销售服务费。

3. 本合同的解除或终止不影响甲乙双方结算已发生的服务费。

4. 合作期间，乙方不享有单方解除权，乙方单方面原因要求提前解除合同的，需承担违约责任。

## **第十条 违约责任**

1. 甲、乙双方任何一方未履行本合同之条款时，所造成之经济损失应由违约方承担。

2. 甲方未按约定支付服务费的，每延迟一日，按应支付佣金万分之【五】的金额作为违约金。逾期超过【30】日的，乙方有权解除本合同，并要求甲方承担应付未付服务费金额的 10%作为违约金。

3. 违约方违约时，非违约方有权要求违约方继续履行本合同。

## **第十一条 保密条款**

1. 本合同任何一方应将本合同中的所有细节和商业秘密，包括但不限于：项目成本、客户资料、营销方案等以及各方之间相互联系的文件作为保密信息，未经对方书面同意，不得以任何方式向合同当事人之外的任何一方泄露。

2. 本条所述义务在本合同终止后仍持续有效。

## **第十二条 不可抗力**

1. 任何一方因不可抗力事件而不能履行或迟延履行本合同项下义务时，应根据不可抗力事件的影响，部分或者全部免除其责任。但其须立即书面通知另一方该不可抗力事件的发生，并于事件发生之日起十个工作日内向另一方提供该不可抗力事件的详尽资料，并说明不能履行或迟延履行本合同项下义务的原因。

2. 不可抗力事件发生之日起十个工作日内，其造成的影响仍不能恢复、免除或补救的，双方均有权终止本合同。甲方需于合同解除后 30 日内一次性支付乙方全部剩余服务费。

### 第十三条 法律适用及争议解决

1. 本合同的订立、生效、解释、履行、由本合同产生及与有关争议的解决均适用中国法律。
2. 本合同履行过程中发生的争议双方协商解决，协商不成，双方同意提交甲方所在地人民法院诉讼解决。
3. 双方同意，若一方违约，违约方除约定承担违约责任外，还必须承担另一方因追溯违约方责任而产生的合理的调查费用、律师代理费、担保费、诉讼费、鉴定费、公证费、业务费、审计费、交通费、餐饮费、住宿费及其它与追溯违约方责任有关的所有费用。

### 第十四条 其他约定

#### 1. 甲乙双方项目负责人

甲方项目负责人姓名：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_ 签名字样：\_\_\_\_\_

乙方项目负责人姓名：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_ 签名字样：\_\_\_\_\_

双方项目负责人负责本合同履行的协调和相关日常文件签署，具体事项包括但不限于客户确认、成功销售单确认、对账单确认、发票接收、服务费结算等，任何一方变更项目负责人需提前 5 日书面函件告知对方。

2. 本合同一式肆份，甲乙双方执贰份，具有同等法律效力。

3. 本合同经双方协商同意后可签订变更或者补充协议，与本合同具有同等法律效力，变更或者补充协议与本合同不一致的，以变更或者补充为准。

4. 本合同自双方盖章之日起生效。

以下无正文，为签字盖章页。

甲方：

法定代表人/授权代表：

日期： 年 月 日

乙方：

法定代表人/授权代表：

日期： 年 月 日

附件一：

《九里云和项目“推荐客户”信息确认单》

客户基本信息（由项目置业顾问填写）			
客户姓名		联系电话	
看房日期		置业顾问	
客户信息确认并签字：			
渠道销售员：		渠道项目负责人：	
日期：		日期：	
客户信息确认并签字：销售总监/营销总监			
销售内勤：		销售经理：	营销总监：
日期：		日期：	日期：
备注：			
1、以上客户确认单一式肆份，上报当日由双方负责人签字确认，甲乙双方执贰份。			
2、此单交于双方归档保存，并作为中介渠道服务费核算的依据。			

## 第六章 质疑与投诉

### 一、质疑的提出

1、质疑人必须是直接参加本次投标活动的当事人。

2、下载招标文件的投标人应根据第二章“投标人须知”中第一条第4款的约定提出；响应文件接收截止后，投标人未进行投标登记的，不能就响应文件接收截止后的招投标过程、中标结果提出质疑；在投标过程中，凡主持人或评标小组明确提出须由投标人确认的事项，投标人当场无异议的，事后不得提出质疑。

3、提出质疑时，必须坚持“谁主张，谁举证”、“实事求是”的原则，不能臆测。属于须由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给采购人或代理机构。采购人或代理机构不具有法定调查、认定权限。

4、对本次招标有质疑的，实行实名制，不得进行虚假、恶意质疑。质疑人应在质疑有效期内以书面形式提出《质疑函》（格式请下载），《质疑函》内容应包括质疑事项、主要内容、事实依据、适应法规条款、佐证材料等。同时，质疑人应保证其提出的质疑内容及相关佐证材料的真实性及来源的合法性，并承担相应的法律责任。

对不能提供相关佐证材料的、涉及商业秘密的、非书面形式的、非送达的、匿名的《质疑函》将不予受理。

相关佐证材料要具备客观性、关联性、合法性，无法查实的（如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）不能作为佐证材料。

采购人或代理机构不负责搜集相关佐证材料等工作。

### 二、《质疑函》的受理和回复

1、《质疑函》须由质疑人的法定代表人或参加本次投标授权人送达采购人和代理机构。

2、对符合提出质疑要求的，采购人、代理机构签收并出具《质疑受理通知书》。在处理过程中，发现需要质疑人进一步补充相关佐证材料的，请质疑人在规定的时间内提供，质疑回复时间相应顺延。质疑人不能按时提供相关佐证材料的，视同放弃质疑。

3、对不符合提出质疑要求的，出具《质疑退回通知书》并提出相关补充材料要求，质疑人未在规定时间内提供补充佐证材料的，视同放弃质疑。



4、采购单位、代理机构负责将质疑人提出的质疑相关材料提供给相关专家或评标小组审核，并将审核意见回复质疑人。

必要时，可向被质疑人转发《质疑函》及相关佐证材料。被质疑人应当在要求的时间日内，以书面形式作出说明，并提交相关证据。被质疑人在规定时间内，无正当理由未提交相关证据的，视同放弃说明权利，认可被质疑事项。

5、因质疑情况复杂，组织论证或审查时间较长的，采购单位、代理机构以书面形式通知质疑人，可适当延长质疑回复处理时间。

### 三、质疑处理

1、质疑成立的处理。采购单位或代理机构终止采购，并建议有关部门给相关当事人予以处理。

2、质疑不成立的处理。

1) 质疑人书面《申请撤回质疑函》的，不作违约处理。

2) 质疑人在规定的时间内不配合进行质疑调查处理的，按自动撤回《质疑函》处理。

3) 质疑人不按《质疑函》格式就提出质疑的，作违约处理。同时，视情列入不良投标人名单。

4) 质疑人虽提供了相关佐证材料，但不能证明其质疑成立的，采购单位或代理机构请质疑人补充相关佐证材料，仍不能证明其质疑成立的，作违约处理。并将其列入不良投标人名单。

5) 质疑人不能提供相关佐证材料的，采购单位、代理机构已指出，质疑人仍然坚持提出质疑的，作违约处理。同时，列入不良投标人名单。

6) 对明显有违事实的、经相关专家或评标小组认定无依据的、经其他投标人举证无依据的质疑，作违约处理，列入不良投标人名单；同时，对其中每一项不成立的质疑给予质疑人1年内禁入本区域内的采购活动的违约处理，依次类推；视情在南通沿海集团网、省、国家级相关媒体予以披露。

7) 质疑人承担使用虚假材料或恶意方式质疑的法律责任。

四、无佐证材料的举报作违约处理。投标人不得进行不提供相关佐证材料（含无法查实的如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）向有关部门的举报，否则作违约处理。同时对其在1至3年内禁入由采购人组织的采购活动的违约处理。

五、投诉不成立的作违约处理。投标人进行质疑后，采购人回复质疑不成立，投标人仍进行投诉的，并最终投诉不成立的，作违约处理。采购人有权对其在 1 至 3 年内禁入由采购人组织的采购活动的违约处理。

六、《质疑函》、《质疑回复函》，质疑、举报、投诉不成立的等相关情况，视情在南通沿海集团网、省、国家级等相关媒体予以披露。

七、质疑投标人对采购人或代理机构的答复不满意或者采购人或代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向采购监督管理部门投诉。

## 第七章 投标文件的组成

### 一、投标文件组成

投标文件由资格审查文件、技术标材料、商务标材料三部分组成。本次公开招标采用资格后审方式，投标人须将资格审查文件作为投标文件组成部分，按招标文件要求一起上传递交。

#### （一）“资格审查文件”主要内容：

（1）企业法人营业执照复印件（加盖公章）；

（2）法定代表人资格证明原件（加盖公章）；非法定代表人参加投标响应的，除须提供法定代表人身份证明书原件外，还须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件（须加盖公章）；

（3）投标人自 2022 年 4 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担过房地产企业分销渠道合作项目，需提供有效的合同且合同证明材料中必须能明确体现房地产企业分销内容；

（4）投标响应函；

（5）无重大违法记录声明函。

#### （二）“技术标文件”主要内容：

（1）企业综合实力；

（2）房地产分销合作经验。

#### （三）“商务标文件”主要内容：

（1）投标报价函。

## 第八章 投标响应相关格式及文件

封面范例

# 五龙汇R22020地块项目功能区一营销分销服务项目

（资格审查文件/技术标/商务标）

投标人：  
（盖公章）

法定代表人签字或盖章：  
（或委托授权代表）

日 期：

资格审查文件：

## 1、法定代表人身份证明

南通盛和五水置业有限公司：

我公司法定代表人\_\_\_\_\_参加贵单位组织的\_\_\_\_\_（项目名称）项目的  
投标活动，全权代表我公司处理有关事宜。

附：法定代表人情况：

姓名：\_\_\_\_\_，性别：\_\_\_\_\_，年龄：\_\_\_\_\_，职务：\_\_\_\_\_：

身份证号码：\_\_\_\_\_

手机：\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_

单位名称（公章）

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件

（粘贴此处）

## 2、授权委托书（如有授权）

南通盛和五水置业有限公司：

兹授权 \_\_\_\_\_（被授权人的姓名）代表我公司参加\_\_\_\_\_（项目名称）项目的采购活动，全权处理一切与该项目投标有关的事务。其在办理上述事宜过程中所签署的所有文件我公司均予以承认。

被授权人无转委托权，特此委托。

附：被授权人情况：

姓名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

手机：\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_

单位名称（公章）法定代表人（签字或盖章）

年月日年月日

法定代表人身份证正反面复印件

（粘贴此处）

被授权人身份证正反面复印件

（粘贴此处）

### 3、投标响应函

南通盛和五水置业有限公司：

依据贵单位\_\_\_\_\_（招标项目名称）项目招标的公告，我方授权委托\_\_\_\_（姓名）（职务）为我公司代理人，全权代表我公司参加该项目的投标工作，全权处理本次投标的有关事宜。同时，我公司声明如下：

1、我方愿意按照招标文件的一切要求，提供完成该项目的全部内容，我方的投标响应报价中含有项目履约完成所需的全部工作量和服 务，即包括响应及完成本项目工作所需的一切费用。

2、我方承诺完全具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

3、我方已经详细审查了全部招标文件，我方已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

4、我方愿意提供招标单位在招标文件中要求的所有资料。

5、我方承诺在本次投标响应中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均真实有效，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。否则，愿承担相应的后果和法律责任。

6、我方尊重评审小组所作的评定结果，同时也清楚理解到商务响应报价最低并非意味着必定获得中标资格。

7、一旦我方成交，我方将根据招标文件的规定，严格履行招标文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量完成履行合同的义务。

响应投标单位：\_\_\_\_\_（加盖公章）

法定代表人或委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或签章）

日期：年        月        日

#### 4、无重大违法记录声明函

南通盛和五水置业有限公司：

我单位\_\_\_\_\_（名称）郑重声明：

参加招标活动前 3 年内在经营活动中\_\_\_\_\_（在下划线上如实填写：有或没有）重大违法记录、被有关部门禁止或限制承接业务的记录及严重的法律纠纷。

（说明：政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。）

声明人：（公章）

日期： 年      月      日



技术标资料：

根据招标文件技术标评分细则提供相应证明材料

商务标文件：

1、投标报价函

项目名称：五龙汇 R22020 地块项目功能区一营销分销服务项目

序号	月成交套数	单套佣金报价（%）
1	1-7 套（含）	
2	8 套及以上	

投标人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期：        年        月        日

注：本表式，不得自行改动。

如果不提供详细分项报价将视为未实质性响应招标文件要求。